

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Площадь земельного участка просто так не увеличить

Нередки случаи, когда землепользователи сталкиваются со следующей ситуацией: размер площади земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости меньше фактически занимаемого. Чтобы его не признали нарушителем земельного законодательства необходимо привести эти значения к соответствию. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Лариса Пьянкова, заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю, поясняет:

- В большинстве случаев увеличение площади земельного участка происходит в результате уточнения его границ.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок. При отсутствии такого документа - исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

Если в документах отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Что делать при отсутствии всех перечисленных документов?

В этом случае местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), которые являются картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), которые представляют собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет (картографические материалы).

Если отсутствуют картографические материалы государственного кадастра, при проведении кадастровых работ кадастровый инженер, в том числе, может использовать сведения, подтверждающие нахождение объекта недвижимости, в виде картографических материалов более мелкого масштаба, а также иной вспомогательный материал, который не противоречит результатам проведенного межевания: генеральный план территории, план садового товарищества, план БТИ и другие материалы.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должно быть обязательно приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Оно может содержать, например, описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например, забор). В

обосновании также могут быть указаны сведения, обосновывающие существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Важно: В ином случае у органа регистрации прав не имеется оснований для внесения в ЕГРН сведений о границах земельного участка и изменении его площади (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

На заметку. Межевой план - это документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о соответствующем земельном участке. В межевом плане воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, указаны сведения об образуемых земельных участках/ их частях, или новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках (ч. 1 ст. 22 Закона № 218-ФЗ).

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке утверждены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216)